

AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE NA EEN POLITIE-INVAL II

Verhuurders worden soms geconfronteerd met schade aan een woning als gevolg van een politie-inal. Doorgaans zal de verhuurder de keuze moeten maken of hij de politie (of eigenlijk de Staat) of de huurder zal aanspreken voor de schade. De politie zal, qua verhaalsmogelijkheden, voor verhuurders veelal de meest aantrekkelijke partij zijn om de schade op te verhalen.

Of de politie de schade als gevolg van het optreden zal moeten vergoeden, is afhankelijk van een aantal factoren. In onze nieuwsbrief van september 2012 hebben wij deze factoren besproken. Inmiddels is de koers van de Hoge Raad echter veranderd. Reden om het onderwerp nogmaals te bespreken. Zoals in onze nieuwsbrief van september 2012 al besproken kan ook indien de politie terecht een inval heeft gedaan, sprake zijn van aansprakelijkheid van de Staat. Het feit dat ook de huurder mogelijk kan worden aangesproken voor de schade betekent niet dat de Staat wordt ontslagen van aansprakelijkheid, zo volgt uit een arrest van de Hoge Raad uit 2009.

Aansprakelijkheid van de Staat zal volgens de Hoge Raad aan de orde zijn als de gevolgen van het politieoptreden buiten het normale maatschappelijke risico of het normale bedrijfsrisico van de verhuurder vallen. Hiervan zal in het algemeen sprake zijn, nu de schade aan een huurwoning na strafvorderlijk optreden veelal niet gering is; het optreden vaak niet zal zijn gericht tegen de verhuurder en de verhuurder normaal gesproken tevoren niet door de politie op de hoogte zal zijn gesteld van het strafvorderlijk optreden en hij daarmee geen schadebeperkende maatregelen heeft kunnen

treffen. De Staat is dus in beginsel verplicht om de schade van de verhuurder te vergoeden. Maar de Hoge Raad bepaalde in zijn arrest uit 2009 ook dat er voor de Staat een mogelijkheid bestaat om met succes (deels) aan de plicht tot vergoeding van de schade van de verhuurder te ontkomen: de Staat kan zich beroepen op eigen schuld van de huurder (artikel 6:101 van het Burgerlijk Wetboek). De Hoge Raad baseerde dit oordeel op artikel 6:101 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Kort gezegd, bepaalt dit artikel dat de eigen schuld van een derde ten aanzien van de schade ook aan de benadeelde kan worden tegengeworpen. Dus de schuld van de huurder voor de politie-inal kan aan de verhuurder worden tegengeworpen.

In zijn arrest van 27 oktober 2017 is de Hoge Raad teruggeslagen op zijn oordeel dat de Staat zich kan beroepen op eigen schuld van de huurder. De Hoge Raad bepaalde dat artikel 6:101 lid 2 BW niet van toepassing is op situaties waarbij de verhuurder de Staat aanspreekt voor schade na een politie-inal. Toepassing van dit artikel zou namelijk tot gevolg hebben dat schade die buiten het normale maatschappelijke risico of het normale bedrijfsrisico van de verhuurder valt toch voor zijn rekening zal blijven.

[lees verder >>](#)





>>vervolg van pagina 1

Door deze koerswijziging van de Hoge Raad wordt het voor verhuurders dus makkelijker om schade veroorzaakt door een politie-inval te verhalen op de Staat. Als de schade buiten het normale maatschappelijke risico of het normale bedrijfsrisico van de verhuurder valt, dan zal de Staat in principe verplicht zijn de schade van de huurder te vergoeden. Een beroep op eigen schuld van de huurder is niet meer mogelijk. Wel blijft het voor de Staat mogelijk om

zich te beroepen op eigen schuld van de verhuurder zelf. Er zal in dat geval aan de verhuurder een verwijt moeten kunnen worden gemaakt. Hiervan zal bijvoorbeeld sprake zijn als de verhuurder ermee bekend was dat de huurder in drugs handelde, maar hier maatregelen achterwege heeft gelaten. Uiteraard blijft naast het aanspreken van de Staat ook het aanspreken van de huurder een optie bij schade na een politie inval. ■

Hoge Raad, 1 oktober 2009, ECLI:NL:HR:2009:BJ1708.

Hoge Raad, 27 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2789.

HET VOORLOPIG GETUIGENVERHOOR

Soms is het lastig om de vinger op de zere plek te leggen; heeft de huurder wel zijn hoofdverblijf in de woning? Is er wel voldoende bewijs voor het aantonen van overlast? Zeker als de huurder zelf alles ontkent. In zo'n geval kan het raadzaam zijn om een verzoek in te dienen bij de rechtbank voor een voorlopig getuigenverhoor.

Neem het volgende voorbeeld: een huurder van 90 jaar oud heeft haar zoon in huis genomen om voor haar te zorgen. Op den duur gaat dit niet langer en lijkt het erop dat de huurder inmiddels in een verzorgingstehuis verblijft. Op grond hiervan zou de huurder geen hoofdverblijf meer hebben in de woning en wordt haar door de woningcorporatie verzocht om de huur op te zeggen.

De zoon van de huurder ontkent echter dat zijn moeder in een verzorgingstehuis zit en stelt dat zij nog voldoet aan de voorwaarde van hoofdverblijf in de woning. Hoe kan de woningcorporatie nu aantonen dat de zoon onrechtmatig in de woning verblijft en zijn moeder wel degelijk in een verzorgingstehuis verblijft?

In zo'n geval bestaat de mogelijkheid van een voorlopig getuigenverhoor. Met een dergelijk verhoor kan gekeken

worden of er voldoende bewijs is om een succesvolle procedure te starten tegen bijvoorbeeld iemand die geen hoofdverblijf heeft in het gehuurde. Het doel van het voorlopig getuigenverhoor wordt in de jurisprudentie als volgt omschreven:

‘Een voorlopig getuigenverhoor dient nu juist ertoe degene die daarom verzoekt, in staat te stellen te beoordelen of het zinvol is een voorgenomen vordering in te stellen. In de procedure tot het houden van een voorlopig getuigenverhoor ligt dan ook niet de toewijsbaarheid van de in het verzoekschrift aangeduide vordering ter toetsing voor.’

In andere woorden: een voorlopig getuigenverhoor kan gebruikt worden om uit te zoeken of het zinvol is om daadwerkelijk een vordering tegen de huurder in te stellen.

Het voorlopig getuigenverhoor kan ook als een goed middel werken om bijvoorbeeld een overlastkwestie duidelijker in beeld te krijgen. Indien burens niet bereid zijn om zelf verklaringen op papier te zetten, dan kan met een voorlopig getuigenverhoor worden bereikt dat een nog op geruchten gebaseerd verhaal, met getuigenverklaringen wordt onderbouwd. Daarnaast kan een voorlopig getuigenverhoor worden gebruikt om de vraag te kunnen beantwoorden tegen wie de gerechtelijke procedure gestart dient te worden. Dit kan eveneens van belang zijn in overlastzaken, waarin het niet direct duidelijk is wie de overlastgever is.

De procedure van een voorlopig getuigenverhoor kan aangevangen worden met een verzoekschrift. Hierin dient vermeld te worden welke feiten

bewezen dienen te worden, zodat duidelijk is voor de rechter waarover het verhoor van de getuigen zal gaan. Na het afronden van de procedure met betrekking tot het getuigenverhoor kan vervolgens bekeken worden of het inderdaad zinvol is om een procedure te starten. Als bewijs kunnen dan uiteraard de verklaringen van de getuigen worden meegenomen.

Een persoon die wordt opgeroepen als getuige, is verplicht om aan dit verzoek gehoor te geven. Indien dat niet gebeurt, dan mag de politie de getuige op komen halen.

Wilt u weten welke rol een voorlopig getuigenverhoor kan spelen in uw zaak, neem dan gerust contact op! ■

HR 19 maart 2010, ECLI:NL:HR:2010:BK8146, NJ 2010/172 en ook: ECLI:NL:HR:2017:3250.

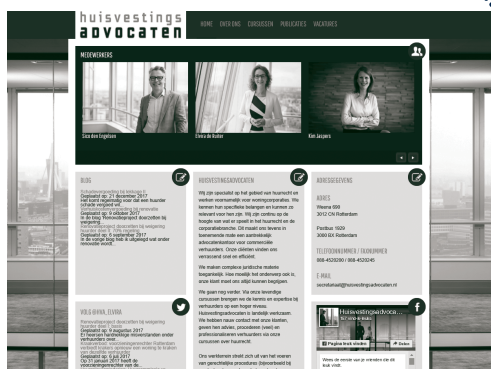
CURSUSAANBOD 2018

- **Omgaan met moeilijke mensen**
7 mei 2018
- **Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding**
8 mei 2018
- **Omgaan met moeilijke mensen**
15 mei 2018
- **WSNP en Huurincasso voor corporaties en deurwaarders**
17 mei 2018
- **Medehuur, samenwoners, overlijden etc.**
24 mei 2018
- **Huurrecht bedrijfsruimte**
29 mei 2018
- **Verwachtingsmanagement bij renovatie en de verhuiskostenvergoeding**
5 juni 2018
- **Overlast; juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure**
25 september 2018
- **Inleiding huurrecht**
27 september 2018
- **Renovatie en sloop: een verdieping**
2 oktober 2018
- **Basis huurrecht**
3 en 4 oktober 2018
- **Specialisatie huurrecht 2018**
(11-10, 01-11, 22-11, 06-12, 10-01, ex 24-01)
- **Als overleg conflict wordt: wat biedt de Overlegwet?**
30 oktober 2018
- **ZAV**
6 november 2018
- **Verwachtingsmanagement bij renovatie en de verhuiskostenvergoeding**
8 november 2018
- **Appartementsrecht en huurrecht: een ongemakkelijk huwelijk in één complex**
27 november 2018
- **Huurprijzen servicekosten**
29 november 2018
- **Kansen en valkuilen bij de Huurcommissie**
4 december 2018
- **Overlast; laatste kans- en driepartijenovereenkomst**
13 december 2018

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl,
cursussen huurrecht.



www.huisvestingsadvocaten.nl

VOLG ONS



twitter.com/HVA_Elvira



facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv

Vraag de
cursusbrochure
per mail aan



huisvestings advocaten

mr. Elvira de Ruiter
mr. Kim Jaspers
mr. Sico den Engelsen
mr. Rick van Yperen
mr. Erik Boot

Juridisch medewerkers:
mr. Michelle Martinot
mr. Marlies Kool
mr. Céline Tollig

Postadres
Postbus 1929
3000 BX Rotterdam

mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690
3012 CN Rotterdam

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.